



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-67

Nikšić, 25.03.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Đuranović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja na katastarskoj parceli broj 4009/3 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Đuranović Milošu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 4009/3 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1481 od 23.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-67 od 17.03.2025. godine, investitor Đuranović Miloš iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 4009/3 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1481 od 23.12.2024. godine .

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), na katastarskoj parceli 4009/3 KO Kličevo.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta porodičnog stanovanja sastoji se od:

- katastarske parcele broj 4009/3 koju čini po po kulturi livada 3. klase površine 398,00 m², upisana je u list nepokretnosti broj 3421 KO Kličevo – prepis, potes Kličevo kao svojina Đuranović Miloša u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1152 od 31.12.2024. godine, za priključenej lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 4009/3 KO Kličevo, na opštinski put ulicu u naselju - Ul.Stubička X, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na kat. parceli broj 4009/3 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta ulice u naselju – Ul. Stubičke X.

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 4009/3 KO Kličevo saobraćajno je povezana sa Ulicom Stubičkom X preko katastarske parcele broj 4009/1KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 4009/1 KO Kličevo, upisana je u LN 864 KO Kličevo, u svojini Mijušković Radosava, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom stvarne službenosti puta u korist svagdašnjeg vlasnika katastarske parcele broj 4009/3 KO Kličevo .

Ulica Stubička X (na katastarskoj parceli broj 4299 KO Kličevo upisan je u LN 1731 KO Kličevo, u svojini Crne Gore , raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 295. pod nazivom Stubička X, u Registar opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi ", broj 36/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta na kat. parceli 4009/3 KO Kličevo , priključiti preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 4009/1 KO Kličevo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

- na ulicu Stubičku X (preko jednog priključka sa katastarske parcele 4009/1 KO Kličevo),
 - na katastarsku parcelu 4009/3 KO Kličevo, kao i prilazni put širine min. 3m,
- kao i skicu prilaznog puta širine min 3 m, od ulice Stubičke X, preko katastarske parcele 4009/1 KO Kličevo do katastarske parcele 4009/3 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR 7" D.O.O. Nikšić od marta 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna katastarska parcela:

- 4009/3 KO Kličevo, Nikšić (svojina Đuranović Miloš) u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić površine 398,00 m², koja čini lokaciju za izgradnju objekta, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbjeđena sa Stubičke ulice X, preko k.p.4009/1 KO Kličevo , Nikšić (svojina Mijušković Radosav) a na osnovu upisane trajne službenosti prolaza u korist predmetne parcele 4009/3 KO Kličevo .

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 4009/3 KO Kličevo nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG - stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti,

objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 398,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta porodičnog stanovanja u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,19, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom je 75,76 m²),
- indeks izgrađenosti 0,19, (stvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta 75,76 m²),
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đuranović Miloša iz Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekte porodičnog stanovanja na katastarskoj parceli broj 4009/3 KO Kličevo, Gora u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1481 od 23.12.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a, definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom

i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Đuranović Miloša iz Nikšića, za izgradnju objekta porodičnog stanovanja na lokaciji potočje Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 4009/3 KO Kličevo, u u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“ broj 19/25).



Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Đuranović Miloš, I

1 x „KAT“ DOO Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a